

Stadt Chemnitz Baugenehmigungsamt 09106 Chemnitz	Merklblatt	Stand: 21.12.2021
(Sitz: Technisches Rathaus Friedensplatz 1)		Seite: 1 von 2
Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung		
<p>1. Rechtsgrundlage</p> <p>Rechtsgrundlage für eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für Sondereigentum, Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht ist das Wohnungseigentumsgesetz (WEG, BGBL. I S. 175) vom 15. März 1951 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 12.01.2021 i. V. m. der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) vom 06.07.2021.</p> <p>2. Unterlagen zum Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung</p> <p>Wir empfehlen vor einer Antragstellung eine Beratung mit dem für die Beurkundung zuständigen Notar.</p> <p>2.1. Antrag mit Anlage (1-fach)</p> <p>Antragsberechtigt ist der Eigentümer, der Erbbauberechtigte und jede andere Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht (zum Beispiel Erwerber).</p> <p>Der Antrag ist schriftlich zu stellen. Soweit die jeweilige Landesregierung durch Rechtsverordnung nach § 135 Absatz 1 Satz 2 der Grundbuchordnung festgelegt hat, dass Dokumente an das Grundbuchamt elektronisch übermittelt werden können, kann der Antrag auch elektronisch gestellt werden; in diesem Fall sind die in der jeweiligen Rechtsverordnung enthaltenen Formvorgaben einzuhalten.</p> <p>Wir empfehlen, das Formular „Antrag auf Abgeschlossenheit nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)“ zu nutzen.</p> <p>Eine formlose Antragsstellung mit den nachfolgenden Mindestangaben ist möglich.</p> <p>Folgende Mindestangaben sind erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Name und Anschrift des Antragstellers - Gemarkung, Flurstücksnummer, Straße und Hausnummer des Grundstückes - Grundbuchamt, Nummer des Grundbuchblattes - Unterschrift des Antragstellers - Benennung des Antragsgegenstandes <p>Die Anlage „Erklärung“ ist immer beizufügen, bei bestehenden Gebäuden als „Erklärung zum Bestand“, bei baugenehmigungspflichtigen Neuerrichtungen, Modernisierungen, Sanierungen als „Erklärung zum Bauantrag/ zur Baugenehmigung“. Darin enthalten ist die Erklärung, dass alle auf dem Grundstück befindlichen Gebäude zeichnerisch dargestellt sind, gegebenenfalls verbunden mit Hinweisen, falls der tatsächlich vorhandene Baubestand von den Darstellungen in der aktuellen Flurkarte abweicht.</p> <p>Die beiden Formulare sind erhältlich unter www.chemnitz.de</p> <p>2.2. aktueller Eigentumsnachweis (z. B. Kopie Grundbuchauszug oder Kaufvertrag) (1-fach)</p> <p>2.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte (Flurkarte) (mind. 2-fach)</p> <p>in der Regel im Maßstab 1:1000 mit farblicher Kennzeichnung des betreffenden Grundstückes. Da die Flurkarte Bestandteil des Aufteilungsplanes zur Abgeschlossenheitsbescheinigung wird, ist auf eine einwandfreie Qualität zu achten (keine unleserliche oder maßstabsveränderte Kopie). Bei neu zu errichtenden Gebäuden, die noch nicht in der aktuellen Flurkarte eingetragen sind, wird empfohlen, zusätzlich den Lageplan aus der Baugenehmigung beizufügen.</p> <p>2.4. Bauzeichnungen (Aufteilungsplan) für alle auf dem Grundstück befindlichen Gebäude, mindestens im Maßstab 1:100 und vollständig vermaßt (mind. 2-fach)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Falle der schriftlichen Antragstellung ist die Bauzeichnung in zweifacher Ausfertigung beizufügen und darf sie das Format DIN A3 nicht übersteigen. Die Bauzeichnung muss bei bestehenden Gebäuden eine Baubestandszeichnung sein. - Grundrisse aller Geschosse, auch der nicht ausgebauten Dachräume, Spitzböden und Nebengebäude - Schnittdarstellung in der Höhe des Gebäudes - alle Ansichten des Gebäudes - Die Bauzeichnungen müssen mit den genehmigten Bauvorlagen zur Baugenehmigung übereinstimmen. Bei Altbauten ohne baugenehmigungspflichtige Änderungen müssen die Pläne mit dem Bestand übereinstimmen. Die Zeichnungen sind vom Antragsteller zu unterschreiben. (1 Satz Zeichnungen mit Originalunterschrift in blau) - Nachträgliche handschriftliche Änderungen und Tipp-Ex-Eintragungen in den Zeichnungen sind ebenso unzulässig wie das Zusammenkleben einzelner Blätter zu einer großformatigen Zeichnung. 		

Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

- Aus den Bauzeichnungen müssen sämtliche Räume der Gebäude ersichtlich sein. Dabei sind alle zu demselben Wohnungseigentum, Teileigentum, Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht, Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht gehörenden Einzelräume in den Bauzeichnungen mit der jeweils gleichen arabischen Ziffer in einem Kreis, gem. der genannten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift

① ② ③ usw.

zu kennzeichnen. Eine weitere Untergliederung einer Nummerierung z. B. in 1a, 1b oder 1.1, 1.2 usw. ist nicht zulässig.

Außerhalb des Wohnungsabschlusses befindliche Abstellräume (Keller-, Bodenräume usw.), müssen für eine direkte Zuordnung zu einer bestimmten Wohnung mit der gleichen Ziffer im Kreis (wie die Wohnung) gekennzeichnet werden. Für den Fall, dass eine Zuordnung dieser Räume zum Zeitpunkt der Abgeschlossenheitsbescheinigung noch nicht feststeht, empfehlen wir hierzu eine Abstimmung mit dem beurkundenden Notar.

Hinweis:

Garagenstellplätze in Tiefgaragen, die zu einem speziellen Wohnungseigentum gehören sollen, jedoch außerhalb desselben liegen, können **die gleiche Ziffer in einem Kreis** erhalten. Es ist jedoch auch möglich, diese als getrennte Sondereigentumseinheiten fortlaufend weiter zu nummerieren.

Beispiel:

Wohnungen mit Nummer ① bis ④

Tiefgaragenstellplätze mit Nummer ⑤ bis ⑧

Im Gemeinschaftseigentum verbleibende Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude / Grundstücke z. B. Treppenhäuser, nicht nutzbare Dachräume, gemeinschaftliche Heizräume, Waschküchen, Fahrrad-, Kinderwagenabstellräume sowie Teile des Grundstückes, ebenerdige Terrassen, offene Stellplätze, Carports, Schuppen, Spielplätze usw. bleiben **ohne** Kennzeichnung.

3. Allgemeines

Zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen können zusätzliche abschließbare Räume außerhalb des jeweiligen Abschlusses gehören.

Der Unterschied zwischen „Wohnungen“ und „nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume“ besteht in der Zweckbestimmung der Räume.

Nicht zu Wohnzwecken dienende Räume sind z. B. Läden, Werkstatträume, sonstige gewerbliche Räume, Praxisräume, Garagen und dergleichen.

Abgeschlossene Wohnungen müssen einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem gemeinschaftlichen Treppenraum oder einem Vorraum haben. Es darf keine Verbindung zwischen den Eigentumseinheiten bestehen.

Innerhalb einer jeden Wohnung muss eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit, ein WC, Bad oder Dusche sowie Wasserversorgung und Abfluss vorhanden sein.

Bei Garagenstellplätzen muss aus der Bauzeichnung (gegebenenfalls durch zusätzliche Beschriftung ergänzt) ersichtlich sein, wie die Flächen durch dauerhafte Markierungen getrennt sind.

Als dauerhafte Markierungen kommen in Betracht:

- a) Wände aus Stein oder Metall
 - b) fest verankerte Geländer oder Begrenzungseinrichtungen aus Stein oder Metall
 - c) fest verankerte Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall
 - d) in den Fußboden eingelassene Markierungssteine
 - e) andere Maßnahmen, die den Maßnahmen nach Buchstaben a bis d zumindest gleichzusetzen sind.
- Aufgemalte Markierungen allein reichen als „dauerhaft“ nicht aus.

Das Sondereigentum an einem Stellplatz kann zu einer abgeschlossenen Wohnung oder zu in sich abgeschlossenen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen gehören. Wenn der Stellplatz über das gemeinschaftliche Eigentum zugänglich ist, kann er auch alleiniger Gegenstand einer Teileigentumseinheit sein.

Das gilt auch für einen Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage. In der Bauzeichnung muss jeder Stellplatz in einer Mehrfachparkanlage, an dem Sondereigentum begründet werden soll, eindeutig bezeichnet werden (zum Beispiel „Nr. 5 (oben)“, „Nr. 6 (unten)“). Zulässig ist es auch, jede Ebene einer Mehrfachparkanlage wie ein eigenständiges Stockwerk darzustellen (zum Beispiel „obere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“, „untere Stellplätze in den Mehrfachparkanlagen“).

Die Maßangaben zu Stellplätzen und Teilen des Grundstückes müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstückes oder eines Gebäudes zu bestimmen.